

國家住宅及都市更新中心 107 年度及 108 年度預算案審查報告（修正本）

中 華 民 國 108 年 6 月 26 日
華總一經字第 10800064591 號

（一）國家住宅及都市更新中心 107 年度預算

1. 工作計畫：應依據收入與支出審查結果，隨同調整。
2. 收入、支出及餘絀：
 - （1）總收入：2,328 萬 7 千元，照列。
 - （2）總支出：2 億 4,316 萬 6 千元，照列。
 - （3）本期短絀：2 億 1,987 萬 9 千元，照列。
3. 固定資產建設改良擴充：4 億 6,255 萬 8 千元，照列。

（二）國家住宅及都市更新中心 108 年度預算

1. 工作計畫：應依據收入與支出審查結果，隨同調整。
2. 收入、支出及餘絀：
 - （1）總收入：7 億 5,151 萬 3 千元，照列。
 - （2）總支出：7 億 9,630 萬 3 千元，照列。
 - （3）本期短絀：4,479 萬元，照列。
3. 固定資產建設改良擴充：4,258 萬 4 千元，照列。
4. 通過決議 4 項：
 - （1）108 年度國家住宅及都市更新中心「業務成本與費用」凍結 1,000 萬元，俟就下列 8 案，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支：
 - ①經查國家住宅及都市更新中心（以下稱住都中心）依據國家住宅及都市更新中心設置條例規定：「本中心應訂定組織章程、人事管理、會計制度、內部控制、稽核作業、採購作業及其他規章，提經董事會通過後，報請監督機關備查。」、「本中心就其執行之公共事務，在不牴觸有關法律或法規命令之範圍內，得訂定規章，並提經董事會通過後，報請監督機關備查。」準此，住都中心已於 107 年 8 月 1 日成立，依規定相關規章須提經董事會通過後，並報請監督機關備查後，法制作業始稱完備，俾做為住都中心財務業務運作之依據。

再查，該中心業將組織章程、人事管理、會計制度、採購作業及業務所需（如公開徵求投資人作業規章、投資都市更新事業計畫規章、受託辦理都市更新事

業條件、受託管理出租住宅及社會住宅個案規章、出租住宅及社會住宅租賃管理規章）等相關規章，相關規章之法制作業仍未完備，部分作業規章則尚處研議階段，需經董事會討論並做成修正後通過之決議。

綜上所述，住都中心甫成立，相關規章之法制作業仍未完備，允宜儘速完成，俾為財務及業務運作之依據。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出具體改善設計計畫之專案報告後，始得動支。

②國家住宅及都市更新中心於 107 年度並無印刷裝訂與廣告費之支出，然該單位於預算書之說明欄目當中，並無細部說明該項支出之必要性及其預期成效，僅以專案計畫使用數字草草帶過，為達廉能之效，故業務單位應有詳實說明必要。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心詳實說明該業務之預期成效及其必要性，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。

③國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅、都市更新等國家重大政策，編列有各專案計畫使用之印刷裝訂及廣告費，然相關經費使用內容說明未臻明確。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就相關內容，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。

④支出明細表中「行銷及業務費用」之「服務費用」之「專業服務費」編列 1 億 2,373 萬元，其中委託專業廠商管理維護中心之軟硬體設備、資訊系統、資訊安全及林口世大運選手村社會住宅，編列 9,363 萬元，同一計畫較去年增列 5,461 萬 7 千元，成長率近 140%，然預算書卻未說明增列之事由。

另專業服務費中 108 年度新增「委外辦理研討會、招商活動、研究、教育訓練、社會住宅宣傳、臺北市中山女中南側地區都市更新案、臺北市捷運圓山站西側地區都市更新案、臺北市台電嘉興街學生宿舍都市更新案專業技術服務費」編列 2,060 萬元，預算書中未說明其中之預算使用分配，且若干業務恐與地方政府有重疊或重複之處，國家住宅及都市更新中心應說明之。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。

⑤國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅、都市更新等國家重大政策，均有委託外部專家及相關廠商進行專案規劃管理等事項。然過去計畫效益及未來使用規劃說明未臻明確。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就相關內容，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。

⑥查國家住宅及都市更新中心於 107 及 108 年度「一般建築及設備」計畫各編列「房屋及建築」項目 3,400 萬元及 4,186 萬 4 千元，分別用於辦公廳舍第一階段（

含修繕工程及變更設計費）及第二階段裝修工程。

據查，該中心於 107 年組織法通過後便成立國家住宅及都市更新中心辦公室，而新辦公廳舍裝修主要分為兩個階段辦理，第一階段先行修繕 1、3 樓室內空間、入口廣場及景觀，相關設計及修繕工程皆由內政部營建署自辦設計及監造，已於 107 年 7 月下旬完竣，其中修繕工程決標價 2,690 萬元，扣除減作 242 萬元，已付款 2,448 萬元；另於施工過程中因釐清現況後調整，或配合建築法及消防法規規定等因素，導致產生變更設計費初估 943 萬餘元，仍待與廠商議約議價。

再查，第二階段裝修工程項目包含室內裝修、屋頂防水隔熱、景觀、耐震補強及新設電梯等工程，預計 108 年 10 月底前竣工。

綜上所述，該中心甫成立，於進行第一階段辦公廳舍裝修工程即因變更設計致增加裝修經費，顯示規劃作業容有改進空間，允宜審慎規劃第二階段裝修工程。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出具體改善設計計畫之專案報告後，始得動支。

⑦國家住宅及都市更新中心辦理都市更新政策，編列有「公私都市更新案件加速推動」計畫地價稅 7,096 萬 8 千元；然相關項目內容說明未臻明確。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就相關內容，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。

⑧查「管理及總務費用—材料及用品費—使用材料費」經費編列 36 萬元，較 107 年度大幅增列 26 萬 7 千元，為免浮編之虞，國家住宅及都市更新中心應有詳實說明之必要。爰此，凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心詳實說明遽增之由，向立法院內政委員會提出專案報告後，始得動支。

(2)108 年度國家住宅及都市更新中心「公私都市更新案件加速推動」計畫編列 5 億 0,791 萬 7 千元，協助政府辦理都市更新事業之整合及投資，辦理公私都市更新案件加速推動計畫。經查該中心擬辦理都更案件中，「新北市板橋浮洲商業區」、「臺北市嘉興街案」、「臺北市捷運圓山站西側地區案」及「臺北市中山女中南側地區案」，係承接中央都市更新基金辦理之案件，後續涉及與簽約廠商權利義務之承接，及都市更新策略之續行，例如新北市板橋浮洲商業區案件，105 年 10 月 21 日起契約暫停實施，目前契約尚未重新啟動，顯見案件交接辦理情形不佳。爰此，國家住宅及都市更新中心應就如何確實交接都市更新案件，向立法院內政委員會提出書面報告。

(3)國家住宅及都市更新中心應就下列 2 案，向立法院內政委員會提出書面報告：

①108 年度國家住宅及都市更新中心「不動產活化利用」計畫編列 2 億 6,020 萬元，辦理林口世大運選手村社會住宅代管事項，然於選屋期間有媒體報導屋況不佳（鋼筋、管線外露、磁磚不平、環境不佳）等情事，使大眾對於社會住宅之品質及安全性產生疑慮，嚴重損及社會住宅形象。爰此，國家住宅及都市更新中心應就如何改善林口社會住宅品質，向立法院內政委員會提出書面報告。

②國家住宅及都市更新中心 107 年度「不動產活化利用」計畫編列 5 億 0,396 萬 3 千元，辦理林口世大運選手村社會住宅（以下稱林口社宅）家電及家具購置 4 億 0,090 萬 8 千元、委外物業管理 3,901 萬 3 千元及住宅維護費 6,404 萬 2 千元；108 年度編列 2 億 6,020 萬元，辦理委外物業管理 9,363 萬元、住宅維護費 1 億 5,370 萬元、宣傳 700 萬元及營業稅支出 587 萬元。

經查林口社宅分為 A、B、C、D 等基地，目前 A、B 區委由良福公寓大廈管理維護股份有限公司，C、D 區委由京陽公寓大廈管理維護股份有限公司進行物業管理，自 107 年 9 月起陸續執行出租之抽籤、看屋、選屋、簽約公證及入住程序，然於選屋期間媒體報導有屋況不佳等情事，雖經內政部及國家住宅及都市更新中心澄清林口社宅首重安全，並採高規格消防標準，惟林口社宅為國家住宅及都市更新中心受託代管社會住宅首例，為免民眾對出租社會住宅居住品質產生疑慮，允宜確實維護住宅品質，並監督物業公司妥善管理。爰國家住宅及都市更新中心應就前揭事項，向立法院內政委員會提出書面檢討報告。

(4)國家住宅及都市更新中心設立宗旨係協助中央政府住宅政策辦理社會住宅之包租代管相關事務，然行政院核定 8 年 8 萬戶的包租代管，目前僅達成近 3,000 戶，與目標相距甚遠，政令宣導不足加上業者素質不一致等外在因素影響下，以致難以達成期望值，鑑於此，建請內政部與國家住宅及都市更新中心 1 個月內研擬相關替代方案以符預定目標。